

[реклама: Туристическое агентство " Монако-туристик " выбери свое путешествие](#)

[, читать](#)

**Покупка квартиры полностью в кредит.**

**Как получить ипотечный кредит без первоначального взноса.**

В статье [" "](#) я описывал покупку комнаты при использовании стратегии накопления. А бывает так, что человек вообще, в силу разных причин, не может накопить деньги.

Что ему тогда делать? Может ли человек купить квартиру, если у него нет вообще возможности накапливать деньги?

В этой статье как раз описание того, как один человек смог это сделать..

Был у меня знакомый, который, в общем, не так уж плохо зарабатывал, но не мог накопить на квартиру, так как большая часть его дохода уходила на аренду жилья. Кроме того, что он больше половины заработной платы отдавал за аренду, его очень сильно раздражало то, что ему примерно раз в год приходилось переезжать из одной квартиры в другую. А это, как вы понимаете, опять поиск квартиры, соответственно, дополнительные расходы на Агентство недвижимости, переезды и расход нервных клеток.

Как-то мы сидели вместе, разговаривали, и я спросил его: "А почему он не купит себе квартиру вместо того, чтобы её арендовать?" Его реакция была довольно агрессивная, вроде того, что "издеваешься что ли, знаешь ведь моё положение".

Однако, именно потому, что я знал его положение, я продолжал ему объяснять выгоды покупки квартиры и все возможные стратегии того, как купить квартиру в его условиях. Через несколько месяцев он частично поверил в то, что сможет купить квартиру и помаленьку начал действовать.

Суть стратегии, которую я ему посоветовал, заключалась в том, чтобы вообще не копить деньги на квартиру, а полностью купить её в кредит. Первоначальная стратегия заключалась в том, чтобы взять [ипотечный](#)

### кредит

без первоначального взноса. Однако как оказалось, банковские программы "Ипотечный кредит без первоначального взноса" - это скорее фикция, чем реальная программа. Когда вы начинаете подробнее узнавать о программах получения ипотечного кредита без первоначального взноса, то оказывается, что нужно сначала предоставить другую квартиру в залог. Получается почти как в известном мультике, где герои рассуждали о том, где им взять деньги. Один из них предлагает продать что-нибудь ненужное, чтобы получить деньги. Однако чтобы продать что-нибудь ненужное, нужно сначала купить что-нибудь ненужное, а для этого нужны деньги.

Соответственно, стратегия немного изменилась и стала примерно такой, он берет как обычный потребительский кредит на первоначальный взнос, так и ипотечный кредит на покупку квартиры. То есть фактически два кредита. Так и получается у нас ипотечный кредит без первоначального взноса.

Первоначальный его доход не позволял выплачивать столько денег. Нужно было увеличить доход еще примерно на 40 %. Но, чем больше он размышлял над покупкой, тем она становилась реальнее и реальнее. Постепенно появилось две небольшие подработки к основной работе, размера которых как раз хватало на то, чтобы выплачивать кредиты. Он стал все подробнее и подробнее узнавать про кредиты, выплаты по ним, и схема его действий и покупки становилась все конкретнее и конкретнее.

В какой-то момент он решил взять два кредита и купил себе однокомнатную квартиру. Конечно, в первое время ему было достаточно тяжело выплачивать оба кредита и жить в квартире, куда остатки зарплаты не позволяли ему купить даже диван. Но постепенно доходы за счет инфляции росли. За 4 года заработная плата только за счет инфляции (других подработок не появилось) выросла почти в 2 раза. Выплаты же по кредиту остались без изменений.

Сейчас, через 4 года после приобретения собственного жилья, один кредит, полученный для первоначального взноса, полностью погашен (досрочно). Выплаты по кредиту стали ниже, чем аренда подобной квартиры. И даже с учетом глобального понижения цен на недвижимость и аренду, его сделка осталась очень и очень выгодной и он ни разу о ней не пожалел.

Конечно, покупка квартиры полностью в кредит подходит далеко не всем. Для этого нужна совокупность условий. **Во-первых**, нужен доход выше среднего или, по крайней мере, его можно на какое-то время увеличить.

### **Во-вторых**

, нужно уметь откладывать деньги. Точнее даже много откладывать. Когда вы копите на первоначальный взнос, то ваше умение накапливать деньги уже проверяется. В данном примере мой знакомый ежемесячно откладывал определенную сумму из своего бюджета на аренду, и соответственно знал, сколько он может откладывать и умел это делать.

### **В-третьих**

, нужно суметь получить два кредита на не такую уж маленькую сумму. Это так же в меру просто. В одной из следующих статей я расскажу о том, как получать кредиты в банках и заодно о том, как повысить свой доход и довольно легко заработать деньги, необходимые на приобретение жилья.

Сразу отсекаю некоторые возражения. Мой знакомый не является каким-то специалистом со сверхвысокой заработной платой. Его заработная плата (без подработки), процентов на 30 выше средней в том городе, где он живет. Цены на недвижимость в этом городе так же достаточно высокие, держатся примерно на 3-5 месте по России.

И еще, небольшое примечание. Не пытайтесь реализовать эту стратегию в «лоб». То есть прийти в банк, всё рассказать о себе и своей жизни, попросить кредит на первоначальный взнос и ипотечный кредит, заполнить бумаги. Вам однозначно откажут, да еще и занесут в чёрный список. Вообще, в банк не нужно ходить, сдавать документы и ждать милости от него. Нужно делать всё наоборот, узнавать хотя бы примерно, что нужно, а потом под эти нужды готовить документы. Если это невозможно в данный момент сделать, то нужно выбирать другой банк или придумать обходную стратегию. Подробней об этом напишу статью чуть позже.

В этом примере квартира полностью куплена в кредит. Если подсчет сделки говорит вам о том, что вы не справитесь, то есть масса выходов из этой ситуации. Об этих вариантах я расскажу в других статьях и приведу конкретные примеры. Но если коротко, то это:

- снижение стоимости квартиры;
- покупка квартиры в кредит не на одного человека, а на двоих,

(троих и т.д.);

- покупка квартиры в кредит и где вы проживаете, и сдача несколько лет, пока инфляция не поднимет ваш доход; временное проживание в том месте, купленной квартиры в аренду хотя бы
- подумайте так же над увеличением своего дохода. Об этом подробнее читайте в ближайшие месяцы в рубрике сайта ["К ак заработать деньги. Семейный бюджет"](#);
- Ну, и конечно, не обязательно полностью покупать квартиру в кредит. Можно частично накопить деньги, продать что-нибудь ненужное и т.д.;

- Ну существуют, конечно, и совсем нелегальные способы получения ипотечного кредита без первоначального взноса. Это завышение стоимости квартиры по договоренности с покупателем, фиктивная покупка у своих родственников (с разными фамилиями конечно) так же по завышенной цене. Возни в этих способах конечно больше. Я сам не делал, но мои знакомые так делали и не один. Чего-то космически сложного здесь так же нет. Помните только, главное не получить ипотечный кредит, главное, чтобы вы его смогли нормально погасить, с учетом кризисов и т.д.